

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 6,3 ha große Plangebiet liegt im Südosten des besiedelten Gemeindegebietes Alfiter und zeigt nur geringe Geländemodellierungen. Der Lessenicher Weg teilt das Plangebiet in eine nordöstliche und eine südwestliche Hälfte und ist bis auf wenige Baulücken beidseitig bebaut - in offener und geschlossener Bauweise. Der nördlich gelegene Bonner Weg ist ebenfalls beidseitig bebaut und seine südliche Seite ist Teil des Plangebietes.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Bonner Weg, im Westen durch den Gielsdorfer Weg, im Süden durch zukünftige Baugrundstücke an der südlich geplanten Ortsteilverbindungsstraße, im Südosten durch die baulichen Anlagen der hier ansässigen Gartenbaufirma, im Nordosten durch eine gedachte Verbindungslinie der Gebäude der Gartenbaufirma und der östlichen Siedlungsrandbebauung am Bonner Weg.

2. Ziele der Planung

Der aufzustellende Bebauungsplan "Lessenicher Weg" dient vordringlich der Sicherung der kontinuierlich verlaufenden Sammelerschließungs- und Ortsteilverbindungsstraße für vorhandene Wohngebiete im Westen in Richtung Bonn, sowie der Ortsrandausbildung gegenüber dem frei zu haltenden Naturraum zwischen Alfiter und Gielsdorf.

In der im Ratsbeschuß vom 14.07.1987 getroffenen Entscheidung für die Trassenführungen A, B, C und D ist für den Bereich Lessenicher Weg die Trasse B von Bedeutung.

In zweiter Linie werden mit dem B - Plan neue Baugrundstücke angeboten, um den "dringenden Wohnbedarf" zu decken. (Mehr- u. Einfamilienhäuser)

3. Vorgaben zur Planung und Verfahren

Der Flächennutzungsplan (FNP) sah bisher nur eine beidseitige Bebauung des Lessenicher Weges vor. Infolge der geplanten Verbindungsstraße ist die 26. Änderung des FNP im Verfahren. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) umschließt als Siedlungsfläche lediglich die ortskernnahen Straßenrandbebauungen.

Ein Antrag gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPG) wurde bereits gestellt und inzwischen positiv beschieden. Infolge weiterer Bebauungen nach 1987 am Lessenicher Weg ist die ursprünglich beschlossene Trassenführung im Geltungsbereich Lessenicher Weg nicht mehr realisierbar, die Trasse mußte nach Osten verschoben werden.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Von den insgesamt ca. 6,3 ha großen Plangebiet können ca. 2,2 ha als Bruttobauland für ca. 90 WE in Mehr- u. Einfamilienhäusern ausgewiesen werden. Diese Flächen werden als WA - Flächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang des Lessenicher Weges und des Bonner Weges ist eine Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden, die zu einer Ausweisung als MD - Gebiet (Dorfgebiet) führt, geplant.

Das südwestliche Baugelände ist mit ca. 1,1 ha der größte zusammenhängende Neubauteil des B-Plans, in dem eine aus 5 Einzelhäusern bestehende dreigeschossige Wohnanlage am Gielsdorfer Weg mit zentraler Garage - Parkdeck oder Tiefgarage (nicht gesondert festgesetzt) - für 25 bis 40 WE vorgesehen sind.

Im Anschluß an die Geschößbebauung sind beidseitig der neuen Verbindungsstraße 6 Doppelhäuser und 5 Einzelhäuser als zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant. Die südlich dem Plangebiet vorgelegerten verschiebbaren Glashäuser sollten ihre Position so verändern, daß zwischen den geplanten Wohnhäusern und den Glashäusern ein ausreichend großer Abstand hergestellt wird.

Die zweite kleinere dreigeschossige Bebauung soll den Lessenicher Weg zum verkehrslärbelasteten Gielsdorfer Weg abschirmen, den Fußgänger u. Radfahrer in Richtung Ortszentrum passieren lassen (Torhaus).

Im Nordosten wird auf einem ca. 0,7 ha großen Baugelände (brutto) ein Bauareal für ca. 14 Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser über einen schmalen Wohnweg mit Anbindung an die Verbindungsstraße erschlossen. Hier bieten sich in Verbindung mit der Erstellung kleiner Glashäuser auch kleinere gärtnerische oder landwirtschaftliche Nebenbetriebe an.

Im Nordwesten werden auf einem Gelände südlich des Bonner Weges sechs Doppelhäuser gebaut werden können, die über einen Privatweg mit Anbindung an den Bonner Weg erreichbar sind. Garagen und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

Es wird darüber hinaus planungsrechtlich festgesetzt, daß bei den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die nicht störenden Gewerbe- u. Gartenbaubetriebe zulässig sind und im Dorfgebiet Tankstellen unzulässig und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten hier nicht zulässig sind.

4.2 Bauweise, Baugrenzen

Die vorhandene Bebauung entlang des Lessenicher Weges und des Bonner Weges erhalten bauliche Erweiterungsmöglichkeiten - im Fall eines geringeren Abstandes von 5,0m von der Verkehrsflächenbegrenzung wird keine Erweiterungsmöglichkeit in den Straßenraum hinein zugelassen.

Die Baulückengrundstücke sind entsprechend der Baumöglichkeiten der bereits bebauten Grundstücke ausgewiesen. Die Bereiche der Einfamilienhäuser entlang der Verbindungsstraße und des Stichweges sowie des Bonner Weges werden je nach Entwicklungsmöglichkeiten der überbaubaren Flächen von 12,0m bis 16,0m Tiefe ausgewiesen, einmal als Einzelhäuser, einmal als offene Bauweise durch Baugrenzen gefaßt.

Als Dachform wird das ortstübliche Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 36° festgesetzt.

Für die maximal dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung entlang des Gielsdorfer Weges läßt die Baugrenze als Mantellinie Einzelhaus- oder offene Bebauung zu. Hier können neben dem Satteldach auch Pultdachformen mit ebenfalls 20° bis 36° Neigung geplant werden.

5. Verkehr

Die bereits unter Ziele der Planung erwähnte wichtige Verbindungsstraße (Planstraße A) - hier das südliche ca. 420m lange Teilstück vom Gielsdorfer Weg über den Lessenicher Weg bis zum Bonner Weg dient der Gesamterschließung der westlichen Alfiterer Wohngebiete und ihrer Verknüpfung mit den Straßen in Richtung Bonn.

Damit soll der Verkehr im Alfiterer Ortskern am Knotenpunkt Pelzstr./Unterer u. oberer Landgraben/Bonner Weg/Lessenicher Weg/Gielsdorfer Weg wirksam entlastet werden.

Um landwirtschaftliche Fahrzeuge verkehren lassen zu können, darf die Fahrbahnbreite von 5,50m nicht unterschritten werden. Die Fahrbahn wird in der Regel von einem 1,50m breiten Gehweg und einem 1,00m breiten Schrammbord/Gehweg begleitet, die partiell breiter

und z.T. mit einem 2,00m breiten Längsparkstreifen und Baum-
ausgestattet sind, z.T. auch schmaler ausfallen, wenn die Grund-
stückssituation sehr beengt ist (Bereich Gartenbaubetrieb/Glashaus).

Der Lessenicher Weg wird im Norden abgeknickt und an den Gielsdor-
fer Weg angebunden. Ein Teil des Lessenicher Weges wird als Fuß-/
Radweg in der alten Lage bis zum Bonner Weg weitergeführt und unter-
quert das neue riegelartige Gebäude (Torhaus).

Es sind an der Verbindungsstraße (Planstr. A) nur dort Längsparker
vorgesehen, wo keine Grundstückszufahrten zu erwarten sind.

Der ca. 100m lange Stichweg (Planstr. B) für die Erschließung von 14
Einzel- u. Doppelhäusern im nordöstl. Abschnitt soll eine 5,00m breite
Mischverkehrsfläche (Pflasterung) erhalten. Am vorgesehenen Wende-
platz sind öffentl. Stellplätze geplant. Der Wendeplatz ist ent-
sprechend den technischen Erfordernissen ausgewiesen.

Über den Gielsdorfer Weg führen Buslinien der Stadtwerke Bonn und
der RVK, sodaß die Bewohner unmittelbar an den ÖPNV angeschlossen
sind.

Abgrabungen und Böschungen für Verkehrsanlagen sind auf privaten
Grundstücken zu dulden, die Textlichen Festsetzungen legen das
zulässige Maß fest. (Durchschn. Erfahrungswerte d. Straßenbaus)

6. Eingriffsregelung - Auswirkung auf Naturhaushalt und Land- schaftsbild

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden im einzelnen die
Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgelistet,
die durch die geplanten Wohn- und Verkehrsflächen entstehen und
mit geeigneten Maßnahmen z.T. ausgeglichen werden können.

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen - vor allem Hecken-
pflanzungen an den Grundstücksgrenzen und die Anlage von Obstwie-
sen sowie Baumpflanzungen im Straßenraum - sollen die optischen
Veränderungen wie bauliche und technische Überlagerung der länd-
lichen Elemente in den vorbelasteten Bereich so gering wie mög-
lich gehalten werden. So sollen in den einzelnen Hausgärten auf
je angefangene 100m² je ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum
gepflanzt und eine Begrünung zu 20% mit freiwachsenden Baum- und
Strauchhecken nach der in den textlichen Festsetzungen aufgeführ-
ten Pflanzliste vorgesehen werden.

Die Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung werden zu 70% auf
den Grundstücken ausgeglichen. Eine teilweise Kompensation (22%)
der Eingriffe durch die Erschließung soll durch die Maßnahme der
Anlage einer Obstwiese auf einem noch durch die Gemeinde zu er-
werbende Grundstücksfläche und durch eine naturnahe Gestaltung
eines öffentl. Kinderspielplatzes der Kategorie C erreicht werden.

Markante Einzelbäume werden erhalten, insbesondere im Schaugarten
der ansässigen Baumschule.

Die geplante Verbindungsstraße wird in Teilbereichen schon von
Bäumen begleitet - Bereich Schaugärten d. Gartebaubetriebes und
Baumpflanzungen südl. des Lessenicher Weges - , sodaß mit der
Pflanzung einiger weiterer Bäume als Ergänzung ein alleeartiger
Charakter vermittelt wird.
Aufgrund des engen Straßenraumes und der dichten Grundstückszu-
fahrtenfolge kann der Lessenicher Weg nicht als Allee gestaltet
werden.

Kopie der Gemeinde Alfter

Der Gielsdorfer Weg erhält auf der Planbereichsseite eine Baum-
reihe (entlang des Trennstreifens zwischen geplanten Radweg und
Fahrbahn), die auf der Westseite dann im benachbarten Gebiet zur
Allee ergänzt werden soll. Die Standorte der Bäume konnten zu
diesem Zeitpunkt mangels fehlender Straßenplanung noch nicht im
Plan fixiert werden und sind lediglich im Textteil festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen - vor allem Hecken-
pflanzungen an den Grundstücksgrenzen und die Anlage von Obstwie-
sen sowie Baumpflanzungen im Straßenraum - sollen die optischen
Veränderungen wie bauliche und technische Überlagerung der länd-
lichen Elemente in dem bereits vorbelasteten Bereich so gering
wie möglich gehalten werden.
Die Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung werden zu 70% auf
den Grundstücken ausgeglichen. Eine teilweise Kompensation (22%)
der Eingriffe durch die Erschließung soll durch die Maßnahmen der
Anlage einer Obstwiese auf einer noch durch die Gemeinde zu erwer-
bende Grundstücksfläche und durch die naturnahe Gestaltung eines
öffentl. Kinderspielplatzes der Kategorie C erreicht werden.
Weitere Erläuterungen sind dem landschaftspfl. Fachbeitrag zu ent-
nehmen. (siehe Anlage 3)

7. Infrastruktur, Ver- u. Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Anschluß an den Ortskern Alfter und damit
unmittelbar zu den hier angesiedelten Einkaufseinrichtungen in der
Pelzstraße und anderen benachbarten Straßen.
Die Post ist ca. 250m, die Grundschule und der Kindergarten ca. 550m
(Luftlinie) entfernt.
Im Plangebiet werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen not-
wendig.

Die Energieversorgung wird über Erdgas und Elektrizität erfolgen.
Die Beseitigung der Schmutzwasser über Kanäle kann nicht ohne zu-
sätzliche Maßnahmen erfolgen, die vorhandenen Kanäle sind z.T. nicht
ausreichend dimensioniert, gegebenenfalls müssen Druckleitungen
verlegt werden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann aufgrund der Boden-
verhältnisse nicht mittels Versickerung erfolgen. Aus diesem Grunde
mußte eine Festsetzung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ge-
troffen werden, die für jedes Baugrundstück einen 5m² großen Sam-
melschacht vorsieht, der über seinen Überlauf mit dem Abwasserkanal
verbunden ist. (siehe textl. Festsetzungen)

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Im Plangebiet werden keine gesonderten Sozialeinrichtungen vorge-
sehen. Die an die geplante Verbindungsstraße und an den Stichweg
anschließende Häuser sollen in ihrer Höhenlage so angelegt werden,
daß bei dem ebenen Gelände auch die Hauseingänge nur geringe Dif-
ferenzhöhen haben sollen, um körperbehindertengerechte Anschlüsse
zu ermöglichen.

9. Nebenanlagen

Damit aus klimatischen Gründen (Frischlufzufuhr, Verhinderung von
zusätzlicher Aufheizung) die offene Bebauung an den Siedlungsrän-
dern auch aus Einzelgebäuden bestehen bleibt und nicht durch Neben-
anlagen "zuwächst", werden diese nur innerhalb der Baugrenzen zuge-
lassen. (siehe textl. Festsetzungen)

10 Einzäunungen

Zur Vermeidung ortsbildabweisender Einfriedungen, Verschattungen der hausnahen Freiflächen, Verengungen der Sichtfelder werden in den Vorgärten keine Einfriedungen, im Gartenbereich bis zur vorderen Hauskante = Baugrenze nur 0,80m hohe begrünte Drahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken oder andere Begrünungen textlich festgesetzt.

11 Flächenversiegelungen

In den textlichen Festsetzungen sind die Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie private Wege nur mit wasserdurchlässigen Material zu erstellen, um das Niederschlagswasser nicht über den Abwasserkanal abzuführen sondern im Gelände des Niederschlags versickern oder verdunsten zu lassen (= Entlastung d. Abwasserkanals, = Verbesserung des Kleinklimas)

12. Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Die geplanten Bebauungen an den verkehrsreichen Straßen Gielsdorfer Weg an überwiegen WA- Gebiet (dtv ca. 9.500 KfZ) und Bonner Weg an überwiegend MD- Gebiet (dtv ca. 5.000 KfZ) ergeben nach Berechnungen ein festgesetztes/bewertetes Schallmaß von 35 dB bzw. 30 dB. Diese Werte sind beim Bau der Gebäude für Wand, Fenster und Türen zu berücksichtigen.

13. Kampfmittel

In den textl. Festsetzungen wird folgender Hinweis gegeben: Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfstoffe/ Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen.

14. Denkmalschutz

Vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß im südöstlichen Plangebietsbereich mit Bodendenkmalfunden gerechnet werden kann, sodaß der folgende Hinweis auch unter den textlichen Festsetzungen aufgeführt wird. Ziel ist die Erhaltung des Kulturgutes Bodendenkmal:
"Dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Im Zuge der Bebauung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege durch den Bauherrn frühzeitig anzuzeigen.

Darüberhinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NW (§ 2 Abs. 5 und §§ 13 - 19) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben."

15. Realisierung 6 anung

Während die neue Straße im Norden zwei größere Grundstücke anschnidet, jedoch in beider Grenzbereich verläuft, kreuzt sie im südlichen Teil die Grundstücke mehrerer Eigentümer. Eine freiwillige Umlegung ist derzeit nicht zu erwarten. Deshalb ist eine öffentliche Umlegung beabsichtigt. Für die an der neuen Straße gelegenen Häuser müssen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Für die RWE-Kompaktstation wird eine leistungsfähige Umformerstation in einem festen Gebäude an gleicher Stelle geplant.

16. Kostenermittlung zum Bebauungsplan Nr. 083 - Lessenicher Weg entsprechend § 40 (2) Entwurf HOAI

I Planungskosten

a) Erarbeitung Bebauungsplan	ca. 45.000,-	DM
b) Landschaftspl. Begleitplan u. Fachbeitr.	18.000,-	DM
c) Geologisches Gutachten	2.400,-	DM
d) Kanal- u. Straßenplg.	ca. 125.000,-	DM

190.400,- DM

Evtl. fallen noch Vermessungskosten an

II Baukosten

a) Ortsteilverbindungsstraße (Planstr. A)	ca. 1.412.700,-	DM
b) Stichstraße (Planstr. B)	ca. 310.000,-	DM
c) Einnündung Lessen./Gielsd. Weg	ca. 120.000,-	DM
d) Fuß-/Radweg an Gielsd. Weg	ca. 90.000,-	DM
e) Fuß-/Radweg Lessen. Weg-Nord	ca. 40.000,-	DM

1.972.700,- DM

III Pflanzkosten, Spielplatz

a) Kinderspielplatz	ca. 100.000,-	DM
b) Baumpflanzungen außerhalb der Straßen	ca. 10.000,-	DM

110.000,- DM

Geantkosten B - Plan Nr. 083 ca. 2.273.100,- DM

Die Planungskosten werden aus den laufenden Haushaltsmitteln getragen.

Die Erschließungskosten sollen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe der Satzung der Gemeinde Alfver über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die privaten Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Bonn, 07.07.1997
HL